

土地空間の付加価値化における 空間型アグリビジネスの可能性に関する一考察

—— 緑地介在型再開発の可能性 ——

足立基浩，上野美咲

はじめに

地方都市の衰退が叫ばれる中、抜本策が求められている。そんな中、2014年5月には「日本創成会議」が人口減少に伴い全国の半数の自治体が将来消滅する可能性について試算を示した。その後、政府は、人口減少や地域経済の活性化対策に取り組む「まち・ひと・しごと創生本部」を発足させた。さらに政府は2014年度補正予算に自治体向けの交付金4,200億円を盛り込んだが、それらは「地域消費喚起・生活支援型」（2,500億円）や「地方創生先行型」（1,700億円）など、自治体がまとめる地方創生の総合戦略策定費が含まれている。政府は自治体の総合戦略を具体化する財源として、2016年度に新たな交付金を創設する方針である。こうしたなか、地域の再生に必要ないくつかの視点が議論されている。なかでも地方都市における農業による再生は特に注目を集めている。特に地方都市においては6次産業化やアグリビジネスの必要性が声高に叫ばれる一方、これを超えるさらなる農業の付加価値化が急務となっている。

本稿では、地方都市の空き地・耕作放棄地など低度利用地に関して、「緑地（農地）」を介在させることによる土地の付加価値化について分析を行う。また、農業の中でも一般的な農業生産活動に加えた「農業の空間的な付加価値化」に注目し、外部の経済性を取り入れることで様々な土地の付加価値化が可能であることを示した。資産最大化などのモデル分析に加え、事例分析も行った。

農業の再生と地方の再生¹⁾

地方都市の再生に関して農業の注目が集まっている。

日本再生戦略に取り上げられた11の成長戦略の中のひとつに「食農再生戦略」が入るなど今後の成長分野のひとつとして「農業」が注目を集めている。そのキーワードとなるのが、「農業の6次産業化」であり、2009年以降2012年までの民主党政権時に「6次産業化の推進」を農林水産政策大綱に掲げたことで一躍注目されるようになった。6次産業化とは、主に「生産活動」しか担ってこなかった農業を、加工や販売・サービスなど2次、3次産業も含めて、経

1) 「三井住友信託銀行 調査月報」2012年8月号 経済の動き ～ 農業は成長産業となりうるか 参照。

営の多角化を図り、今まで2次・3次産業の事業者が得ていた付加価値を農業者自身が得ることによって農業・農村を活性化させようというものである。また、6次産業化と似た概念として、「農商工連携」や「農業の1.5次産業化」などがあるが、両者とも、付加価値をつけて高度化するという意味を有する。世界的な取り組みでは、オランダのフードバレーとして名高いワーヘニンゲン地域の産学官が一体となった食に関する研究開発拠点を形成する取り組みも参考になる。マイケル・ポーターのクラスター論を引用すると、「特定分野における関連産業、サービス提供者、関連機関が地理的に集中し、競争・協力する状態」に移行させる必要があり、「強み」としての農業という産業を持続的に発展させる必要がある。まさに「地元一体型」の農業の6次産業化を行うことにつながる。

ところで、本稿ではこうした6次産業化に加えて農地そのものが有するアメニティーの効果など「プラスの外部性」に注目したい。これは通常の農業的な付加価値に加えて「空間価値」が上乗せされたいわゆる7次産業化の試みのことである。いわゆる農業空間や商業空間の「場所」としての魅力にあえて価値化を試みるケースであるが、商店街の空き地や農地における耕作放棄地などではこうした「場の価値」はどのような経済価値を有するのか。本稿は、まず地方都市の空き地などの空間に関してモデル分析を行い、その後に空間の付加価値化（7次産業化＝農業等の土地空間が生み出す正の外部性）に成功した事例の紹介を行いたい。

モデル分析

地方都市の土地利用において空間論的な視座から簡単なモデル分析を試みよう。

地方都市の衰退が叫ばれる中、中心部に限らず空き地・空き店舗・空きビルなどが地方都市では増加の一途をたどっている。これはいかなるメカニズムで生まれるのか。

都市空間を一つの商品とした場合、土地の「供給」に関しては民間利用・公的利用など土地サービスの供給であり、その供給量や価格が重要な要素となる。

一方、土地の需要についてはその源泉となる魅力に影響される。それらは、その場所が有する「財・サービスの魅力」「買い物空間を味わう魅力」そして「空間距離の魅力」の3つから構成されているものとする。なお、以下の議論では簡素化のために農業と商業からのみなる土地需要供給モデルを想定する（製造業や住宅市場について本モデルでは考慮しない）。

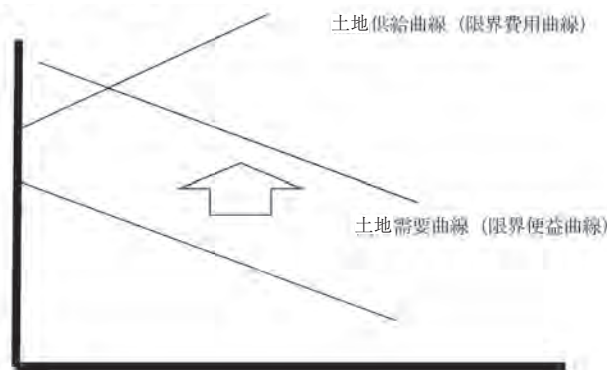
一般的な需要と供給モデル

一般にきわめて単純なモデルでは空間への供給曲線は利潤最大化から導出され、最適化の条件は利潤最大化問題を解くことで求められる。また、需要曲線は効用最大化の観点から同様に求められる。

土地供給（量）はその総量が固定化されているものの、土地の利用形態を高度化することで実際の供給量を変化させることができる。

空き地があるということは、空間的な需要供給曲線に交点がないことと同値といえる。例えば、耕作放棄農地やシャッター通りなどと揶揄されるような地域では限界費用曲線が限界便益曲線を「ゼロ」の部分で上回っているケースである（図1参照）。つまり、均衡点が存在しない状態となっている。この状態が長年にわたり継続している地域では、空間的に空き地や空き家、耕作放棄農地が存在し、その存在が「外部不経済性」を創出している可能性が高く、その結果空間価値を下げ、需要曲線を徐々に下方に押し下げている。

図1 空間供給がゼロのケース



この状態を改善させるための方策として需要曲線を上方へシフトさせる（土地利用に対する予算増額）ことも考えられるが、予算が増大した場合においても、例えば商店街がシャッター通り化している状態ではこうした場所に行きたがる顧客は少ないであろう。

一方で近代化された例えば郊外型の大型小売店舗（アウトレットなどを含む）では、一般に消費者の効用そのものが供給を上回る傾向にあり、こうした場所では需給が一致している。

需給曲線が交わるためには

需給曲線が交わるためには土地需要曲線を上方にシフトさせるか、土地供給曲線を下方にシフトさせる必要があるが、衰退が激し場所では供給曲線を下方に下げること考えた方が現実的といえる。シャッター通りなどで、突如として顧客（需要サイド）が商店街での購買を増やすようになることは現実的な可能性として低いからである。

土地を供給する側の要因について制約となっている部分を取り除くか、ないしは何らかの工夫を加える必要があるが、果たしてどのような策が望まれるのであろうか。

かつて、バブル経済の頃（1980年代）に土地・不動産価格が上昇し一般的なサラリーマン

が住宅を購入できないことが社会問題化したことが、この時は不動産の総量規制をはじめ「供給を阻害する要因」を取り除く策に注目が集まり一定の成果を果たしている。

地方都市でも、特に商業空間における土地に対しては

- 1) 土地に対する執着心
- 2) 相続などが原因で土地の潜在的な所有者が多く土地の権利関係をまとめることができない
- 3) 住宅地として利用する

などの理由で土地利用の固定化（現状維持）が発生し、そのことが土地の有効利用を妨げているといわれてきた。こうした事情を鑑み、以下では土地の所有者の期待資産最大化モデルを援用してどのような策が望まれるのか検討を行いたい。

地方都市の価値最大化モデル

以下、資産価値最大化の観点から地方都市の土地の価値最大化について考えよう。

ここでもやや衰退傾向がみられる地方都市を想定し、その土地利用は商業的・産業（特に農業）的空間のみを考える。住宅などの土地利用については考慮しない。

なお、土地利用に関する資産最大化モデルの先駆けは Bentick (1972) である。その後、上野・足立 (2014) がオプションモデルを応用させる形で別の形でモデル化を行い、さらに7次産業化の概念を確立している²⁾。

以下、ある空き地空間が段階的に開発されるタイミングモデルについて考えたい。

$$V = \int_0^{T_1} R_0 e^{-rt} dt + e^{-rT_1} \int_{T_1}^{T_2} f(t) e^{-r(t-T_1)} dt + e^{-rT_2} \int_{T_2}^{\infty} g(t) e^{-r(t-T_2)} dt \quad \dots\dots\dots (1)$$

R_0 = 老朽化が激しい建物などを含んだ地代水準 (T_1 期まで)³⁾。

$f(t)$ = 一般的な更地の状態での地代水準（建物は建てていない）(T_2 期まで)。更地が緑地などに利用されているケースを含む。

$g(t)$ = 本来その土地で得られるはずの潜在（最大）地代 (T_2 期以降)

V = 土地の価値

2) 前川俊一 「土地課税と建物（家屋）課税の公平性と効率性に関する考察」（財）資産評価システム研究センター「資産評価情報」2010年9月

3) R_0 は定数とする。この地代はいわゆる空き店舗などが老朽化ないし、権利関係が錯綜して売却や転用が難しい状態を想定した地代水準。

なお、モデル分析に当たり、以下の仮定をおく。

仮定1： $f(t)$ 、 $g(t)$ は t 時点の地代に関する関数で、ともに単純な増加関数とする。

仮定2：各種土地利用に関してはリスク中立的である。

なお、仮定2の結果、土地の収益は代替的な資産の割引率で割り引くことができる。

(1) 式は、土地の価値は3つの部分から構成されていて、第1段階（衰退地域にみられる現状の地代水準からなる土地の価値＝右辺第1項）、第2段階（徐々に再生される過程での地代水準からなる土地の価値＝右辺第2項）、そして第3段階（もっとも地代の高い最終的土地利用からなる価値＝右辺第3項）となっている。このモデルの特徴は徐々に土地利用が高度化する姿を描いている点にある（図2参照）。

ここで図2の、 R_0-R_2 をたとえば「本来得られるであろう地代（潜在最大地代）」と「(様々な要因による) 非効率的空間地代」の差額とする。さらに、これは、 R_0 の部分と R_1 の部分に分解され、前項はマーケットに関係なく、建物の属性（例：老朽化が激しい）や土地所有者の個人的要件（例：相続などの要因により、土地が有効利用されていない場合）としての地代水準とする。例えば、シャッター通りの店舗で建物が多量に古く魅力的ではないが取り壊しの費用が払えないためにそのままであるような物件の地代が R_0 である。

このような R_0 水準の地代は土地所有者の個人属性に依存することからマーケットには関係なく、外生的といえる。

さらに、地代のヒステレシス効果（かつての高い水準だったころの地代の記憶が現在にも影響している）の存在と、私的なセンチメンタル価値（個人的な愛着）の存在により、これらがこうした「差額」に影響を及ぼす（足立（2009）参照）⁴⁾。

一方、 R_1 の部分は、その時点で更地になっているような地代とする。老朽化した建物は取り壊され、また売却が可能な状態になっているケースである。この状態から、その土地の資産価値を最大化させるような土地利用にするためには、都市空間の魅力を高め新しい投資家を呼ぶ必要がある。

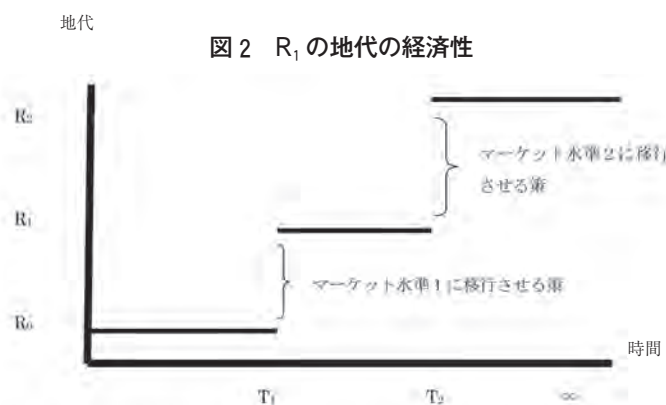
その一案として土地空間リノベーション（緑地空間への改良工事や商業空間の場合は建物の修繕など）などをはじめ、空間に改良を加える必要がある。これら2つの地代水準を「2つのマーケット地代水準」と呼ぶこととする。

4) 足立基浩『まちづくりの個性と価値』日本経済評論社、2009年

R_1 の付加価値化

従来の資産価値最大化モデル (Bentick (1972), 前川・足立 (1996)) においては, この R_1 の状態を駐車場などの利用として想定していたが, ここでは, 緑地や農地を想定したい。

たとえば, 農業空間の場合農地としての整備を行うことや, 商業空間の場合は緑地を介在させることでアメニティーを提供するかもしれない。夏場には温度を下げる効果も存在するであろう。さらに6次産業化やアグリビジネスの発想で高い収益性を備えた小規模農地もありうるであろう。



こうした付加価値化については, 例えばその農地を家庭菜園にしたり, レストラン化したり, ホテルや結婚式場にするなどが考えられる。イベントの実施などもこの範疇に入る。

ここで大事なのは R_1 がこうした「外部性」を含んで上昇すれば, それ自体が最終的な土地利用への移行を遅らせる可能性がある点である (前川・足立 (1996) を参照)。その結果, 「焦った開発」を防ぐことが可能となる。また, 緑地であるので必要に応じて低コストで開発が可能であるし (開発オプション価値を有する), こうした土地が増えればまとまった大きな面積規模の再開発が将来的に可能となる。

つまり, 低度利用の土地市場を活性化させるためには上記図2の R_1 の経済性について注意深く分析を行う必要がある。

地代水準 $f(T_1)$ から地代水準 (T_2) へ上昇させる策

ここで (1) 式の価値最大化をについて検討を行いたい。(2) 式であるが, これを最大化させるために T_2 のタイミングで偏微分する必要がある。これは, 一階の条件を求めることと同値であるが, この結果

$$\frac{\partial V}{\partial T_2} = g(T_2)e^{-rT_2} + e^{-rT_2} \frac{\partial W(T_2)}{\partial T_2} - r \cdot e^{-rT_2} \cdot W(T_2) = 0 \quad \dots\dots\dots (2)$$

が得られる。

ただし、

$$W(T_2) = \int_{T_2}^{\infty} g(t)e^{-r(t-T_2)} dt$$

とする。

(2) 式はさらに変形して、

$$r = \frac{g(T_2)}{W(T_2)} + \frac{\partial W(T_2)}{\partial W(T_2)} \quad \dots\dots\dots (3)$$

となる。

この式は空き地や商店街の空き店舗が本来の価値を取り戻すための「開発」の最適なタイミングを表している。

(3) 式は、つまり、最適な土地利用へのタイミングは代替資産の収益率（＝ r ）が従前の土地利用の収益率（(3) 式右辺第 1 項）と、開発価値の増加率（(3) 式右辺第 2 項）との合計値であることを示している。なお、ここで(3)式の第 3 項が減少関数であることを想定されたい⁵⁾。この性質により、いくつかの政策を立てることが可能となる。

特に注目したいのが T_1 から T_2 への段階での代替資産の収益率についてである。例えば、土地への課税などが行われればこの r の部分は実質的に増加するので早い時点で空き店舗や空き地が埋まることになる（前川、足立論文（1996 年）参照）。1992 年に政府は農地に関する固定資産税率の増加策、いわゆる「宅地並み課税政策」により都市部の農地の宅地等への転用を促したが、これは上記モデルを理論的な背景としている。

しかし、その結果一時的に「駐車場利用」が増加し、かならずしも都市空間を魅力的なものにできなかったとの反省があるのも事実である。

一方で、例えば先述した「従前の土地利用」について緑地を選択した場合、最適な土地利用への転換のタイミングは遅れるが未熟な土地開発が減少するために長期的に見た場合、魅力的な土地利用が促進される可能性がある。

例えばアグリビジネス、農業の 6 次産業化緑地としての土地利用を中間的な土地利用に介在させることで空間的な価値を高める可能性は高い。本稿ではこうした空間価値を意識したアグ

5) この点については、前川・足立（1996）を参照されたい。前川俊一、足立基浩「固定資産税が農地の最適開発時期に与える効果」明海大学不動産学部論集 1996 年。

リビジネスのことを空間型アグリビジネスと呼ぶことにする。

T_1 へのタイミングへの移行

続いて T_1 への最適なタイミングについて検討してみよう。

これは、(1) 式を T_1 で偏微分することで求まる。

$$\frac{\partial V}{\partial T_1} = R_0 e^{-rT_1} + f(T_1) e^{-rT_1} + e^{-rT_1} \int_{T_1}^{T_2} \frac{f(T_1)}{\partial T_1} dt \quad \dots\dots (4)$$

ここで、(4) 式第3項が T_1 の関数でないとするとこの項がゼロとなる。

この結果、

$$R_0 = f(T_1) \quad \dots\dots\dots (5)$$

となる。

つまり、 R_0 の地代水準を T_1 で超えた時点が中間的な土地利用への最適なタイミングとなる ($f(t)$ は単純な増加関数とする)。以上の式から明らかなように、中間的な土地利用の地代が、最初の土地利用の地代を上まわった T_1 から T_2 への移行期が魅力的土地空間創出のための重要な期間となるが、この期間に緑空間を介在させることで、

- ①最終的な土地利用へのタイミングが遅れ、未熟な開発を防ぐことができる。
- ②緑地空間などを創出することで都市にアメニティー空間を創出する。
- ③場合によってはこの緑地空間を「最終利用とする」ことでニーズに合った空間利用が可能となる（無理に空き地を埋めない）。

など、様々な効用が期待できる。

モデル分析から得られたこと 空間の付加価値化

ところで、以上の分析から明らかなように T_1 、 T_2 という2段階の土地の開発タイミングを経ることで未利用地・空地を減らせる可能性がある。そして、未利用地・空地を無理に埋めるのではなく、本来の魅力あるはずの状態で再生させることが必要である。こうした点では「将来ビジョンを立てること」がとても大切となる。特に注目したいのが中間的な土地利用において、デザイン感覚や付加価値を加えることである。一度出来上がった空間は変更が難しい。そこで、将来的なビジョンを見据えつつ都市空間に付加価値をつける必要がある。

空間的価値の増大 土地のリノベーション

空間的価値を増大させるとはどういうことであろうか？

先述のように、商店街の空き地に対し土地改良を加え魅力的な農業空間に移行させることも一案と考えられるし、例えば商店街の空き店舗問題ならば、アーケードや店舗空間にモダンな雰囲気を付加するのも1つの策と考えられる。

いわゆる土地空間にリノベーションを加えることが必要であるが、こうしたケースは実際にどのような形で実現されるのであろうか。空き地や空き店舗などのやや疲弊した空間に付加価値を加えた成功事例が全国にいくつか存在する。以下農地空間を中心としたケースについて見てみよう。

事例紹介

事例1 宮崎県日南市油津商店街のケース⁶⁾

日南市の人口は54,929人（平成26年4月1日現在）であるが、中心市街地の商店街地区は衰退し、かつて80店舗ほど存在した店舗が現在では30店舗ほどになっている。いわゆるシャッター通り化が進んでいるが一方で新しい動きも加速化している。

タウンマネージャーの誘致と新しい空間デザイン 油津アーケード農園

前市長である谷口義幸の時代（2015年3月現在の日南市の市長は崎田恭平氏）、①給料月額90万円を出す、②油津への移住（期間限定でも良い）、そして20店舗のシャッターを開ける（4年以内）ことを条件に商店街再生を請け負うプロの公募がされ、福岡のコンサル業に勤務していた木藤亮太氏が選ばれた。

同氏は、商店街内を主にリノベーションという手法によりカフェレストランなどを次々とオープンさせることに成功している（2015年2月時点では既に10店舗近くの店舗が開業に成功）。同氏の手法は基本的に店舗のリノベーションと市民参加にある。市民を再生計画などに参加してもらうことで再生案そのものに親近感を感じてもらい、実際に実施者と顧客が同一主体となる。

このように、2013年から新しい事業に挑戦し続ける日南市の中心市街地の油津商店街であるが、中でも特に注目したのが、商店街の一部に農園「油津アーケード農園（広さ100㎡程度）」を設けた点にある。商店街の一部農地化・公園化については、かねてからその必要性が叫ばれていたが、ここでは日南市の農政課の指導を得て地元小学校の参加のもと、ニンジンやじゃが

6) 2015年2月27日NHK宮崎の特別番組「GOGO商店街」で専門家の立場から招聘を受けた著者が木藤氏とインタビュー形式で取材を行った。

いもなどを栽培してきた。商店街の土地に「農業」という付加価値を加えているが先のモデル分析ではこうした商業施設の価値の最大化を目指して T_1 時点から T_2 時点への移行を早めることに貢献している。

さらに、農作業に関わる人口を増やすことで商店街の交流人口も増える（写真1参照）。交流型の都市農業の一形態ともいえる。

具体的には同市のまちづくり会社（日南まちづくり会社）が中心になって、農園に関わる人集めを実施した。同社は農園キッズと称した子供たちを中心とするサポート部隊を編成し、同時に大人サポーターも募集した。その後、地元小学校の理科の授業を活かしながら、収穫祭では野菜のスムージー販売なども行われた。この野菜を使ったサンドイッチショップも出展され

た。親子で体験型学習を行い、商店街との連動・再生を実現するねらいである。

意外ともいえる商業空間の農業空間化に加え、地産地消と6次産業化、アグリビジネスの実践は商店街の再生に新たな付加価値を生み出している。

さらに注目したいのが、オプション型空間利用としての同農園の機能である。オプション型空間利用とは、少子高齢化や大型店の出店などを背景に空き地や空き店舗が増加する中で、空き地を一時的に農園として利用し、必要に応じて転用・開発を行うというものである。

必要に応じて「変化させること」自体が、選択肢としての価値を生み出す。例えば、特急電車の指定券を購入するケースでは、指定券そのものがオプション価値である。

その購入自体が「その席に座れる」という権利の価値であり、その電車に乗らない場合はそ

の権利を放棄すればよい。ここでは、農地として利用しているが、「開発する可能性」をオプションとしてとらえればそれを実行してもよいし、実行しない場合はオプション価値（＝権利）の放棄となる。

詳細については上野・足立（2014）を参照頂きたいが、同市油津の商店街では、同論文でモデル化を行ったような①空き地の緑地化・農地化、そして②必要に応じて転用・開発を行う、が実現されている。

写真1 油津商店街での取り組み



出典：油津商店街のホームページ参照

<http://aburatsu.jimdo.com/>

写真2 商店街の空き地に農園（開発オプション付き農園）



まさにアグリビジネスを空間的に用いた稀有な事例である。

事例2 福岡県遠賀郡岡垣町 ぶどうの樹のケース⁷⁾

続いて、商店街の再生のケースではないが「空き空間の利用」と「付加価値化」という点で共通した課題に挑戦している福岡県遠賀郡岡垣町に位置するぶどう農園「ぶどうの樹（法人名はグラノ24（グラノはスペイン語で種・実の意味）」と空間型アグリビジネスについて紹介を行いたい。ここは観光地ではなく、農業も一般にコメ作や小麦栽培が中心であった。その土地を改良し、20,000㎡ほどのぶどう農園に用途変換しその農園の雰囲気を活かしつつ、屋外レストラン、結婚式場、お土産広場など「農業（＝ぶどう）」を中心に施設型産業へと展開している総合型リゾート施設である。ぶどうの樹は1984年に現在のオーナーである小役丸秀一氏の発案のもと、営業がスタートした。

先述のように、当初はぶどう農園だったが、ぶどう農園を味わいつつ屋外型のレストラン施設、また結婚式場、そして最近では地元の住民を巻き込んだ「ほっこり農園」の経営など幅広い展開を行っている。また、グラノグループとしてフランチャイズ化され博多などをはじめ全国に姉妹店32店舗を有している。

同社社長の小役丸氏の理念は「地産地消」であり、地元のものを地元の人たちが食べることを重要視し、こうした「地元重視」の経営がなされた。

結婚式場 ぶどう園を結婚式場化させることに成功

同地は特に観光では知られた場所ではなく、温泉も出ないがこの地にほぼ1年間予約でいっぱいになるほどの顧客を呼び寄せたのが農園型結婚式場ビジネスである。

7) 2015年3月8日、9日、現地取材を行った。

これは、ぶどう園があった場所を簡易加工して、実際のぶどうの木と結婚式場が一体となったものである（写真3参照）。さらに、宿泊施設も完備しており、都会のホテルなどでは味わえない魅力の差別化に成功している。現在では、年間約250組のカップルがここを利用して結婚式を行っている。

写真3 ぶどう園内部を結婚式場化



畑併設型レストラン

さらに注目に値するのがビュッフェ型レストラン「野の葡萄」である。同施設内にあるレストランだが、興味深いのはその空間配置である。

ここでは、レストランに併設する形で目の前に菜園があり、この菜園で採れた野菜をレストランを訪れた顧客に提供している（写真4参照）。

こうして、目で見て実際に食することで自然観を味わいつつ、新鮮で健康な野菜を食べることが可能となる。まさに空間型アグリビジネスの典型といえる。

写真4 レストランの前にある菜園



地域と施設を結ぶほっこり農園とは

同社が近年力を入れている事業に「ほっこり農園」事業というものがある。この「ほっこり農園」は2013年よりスタートした体験型農業複合施設である。「食育体験教室」や「農業収穫体験」、「自然冒険体験」など、多様な農業に関する取り組みがある。こうした取り組みの中でも「循環型農業」について小学校低学年から教育がなされ、レストランから出た生ごみをたい肥として使用している。

こうしたぶどうの樹のアグリビジネスとしての展開は以下のようなほかのタイプと異なる経営戦略を備えている。

- ① 地元農家が栽培した農産物を規格外のものも含め旅館業者へ提供している。その結果、ごみ最小化、農産物の利用率最大化が実現されている。
- ② 全てを自社で行うのではなく、地元農産物の商品化やブランド化を手助けし、販売するという「地元一体型」の6次産業化ビジネスに取り組んでいる。これは、地域と共に歩むこと・地域活性化を目的として、地域生産地域消費（地産地消）を行い、地域の6次産業化を推進することを実現している。

上記を主軸としたアグリビジネス展開を図ったところ、年間約30万人の観光客が訪れるようになった。現在では、社員数135名に加え、地域の大学生アルバイトを取り入れ、また地元の農家約30件、漁業関連業者約20件と提携するに至っており、地域活性化の役割を十分に果たしているといえるだろう。商店街においてもこうした農園や田園空間をほどこすことで、付加価値を作ることは可能である。

事例3 埼玉県日高市 総合リゾート型アグリビジネス サイボクハムのケース⁸⁾

我々は、さらに大がかりに農業を中心としたレジャー施設として近年注目されているサイボクハム（埼玉県日高市）を訪問し調査を行った。

サイボクハムは終戦後、日本に帰国した笹崎龍雄氏が埼玉県日高市のゴルフ場跡地を利用して養豚・精肉加工業を創立し、精肉やソーセージなどの販売を行っている。その特徴として、直営店とこのサイボクハム（埼玉県）の本店以外では基本的には販売を行わない点があげられる。これが同社の製品のブランド化に貢献している（主力商品はスーパーゴールデン豚 ソーセージ）。近年ではこの「サイボクハム」の本店（埼玉県日高市）にて、レジャー施設（温泉、パターゴルフ、野菜の直販場、スーパー、レストラン経営）などを手掛け、年商は約53億円となっている。

8) 調査日時：平成26年10月19日（日曜日）時間：14時から17時 埼玉県日高市下大谷沢546
担当：諏訪勝美さん 同社は社員数：580名で、売上高は53億円（2013年）となっている。

特に、本店と呼ばれる埼玉県のレジャー施設と温泉が敷設されているメイン施設では年間約386万人の集客に成功している。その内訳は埼玉県6割、東京都2割とこの2地域で合計8割を占める。売り上げは本館からの売り上げが約25億円、牧場からの収入が約3億円、野菜販売が約8億円、通販が約2.5億円である。客層は圧倒的にファミリー層が多い。

写真5 サイボクハムでのパフォーマンス



写真6 野外の食事・休憩スペース



駐車場を完備し(約1,050台)、大型バスなども停めることができる。バスは年間約600台で、約24,000人が訪れている。視察は年間3,500人程度となっている。

経営形態

2014年10月現在では、東北牧場（約40,000トンの豚）南アルプス牧場、サイボクガーデンなどをはじめ4か所の関連施設・牧場を有している。独自の手法で交配し、加工に関しても基本的には保存料着色料などを使わない手法でブランド価値を高めている。

なお、従業員580人のうち、正規雇用は250人で、残りが非正規雇用となっている。繁忙期にはこれに加え、約100人のアルバイトを雇う。地元の雇用率は約90%であった。

また、早い段階から酪農、加工製造、販売を一つに行ういわゆる6次産業を実施し、近年ではこれにまちづくり的要素を加えた「7次産業化（従来の6次産業に加えた農業空間の付加価値化）」に成功している。

また、社員に関わらず一般参加者への研修も熱心であり研修に参加し、全国で働いている元研修生がこの場の野菜の提供などをはじめ活躍している。中間手数料は競合他社が23%-24%なのに対し、同社は15%と、農家の取り分が多くなっている。

コメは精米する前の段階のコメを販売し、その場で精米するなど徹底的な素材へのこだわりを見せている。

まちづくりとの関係

農業（酪農）を通じてレジャー施設を作り、年間集客が約400万人近くという点はまちづくりの観点からも注目に値する。しかも、同社の製品のブランド化に成功し、「この場所に来なければ買えない」ことで、地元埼玉の商圈を取り込んでいる。また、すべての豚は日本産であり、輸出なども行っていない。つまり、地産地消であり内需の拡大に貢献している。6次産業にレジャー的要素を加えたまさに7次産業の視点がここにある。

また、地域との連携は平成26年10月に埼玉県日高市と協定書を締結し、温泉の入館料を地元市民に対して割引価格にて提供している。その見返りとして行政も、サイボクハム本店を観光コースに織り込み、また広報活動の一部にも加えるなど互いにメリットとなる形で地域貢献を行っている。ここでしか味わえないもの、体験できないものを提供することにより、地域に人を呼び込む地域活性化の大きな役割を果たしており、プラスの公共性をいかに発揮し、地元行政の協力を得ることができる、まさに7次産業化の好事例といえる。

おわりに

本稿では、土地の空間的な付加価値化を前提に理論的な分析と事例紹介を中心に議論を行ってきた。モデル分析では、現況で存在する空き地や空き店舗は、その空間の需要と供給が交わらないために発生している点、そして資産最大化の観点から望ましい状態にするためには、いたずらに非効率な利用を長引かせない点、また長期ビジョンのもとに空間的に魅力のある地域

づくりが必要な点を示した。

本稿で紹介した事例の多くは、いわゆる空き地や不便な土地に対し、「付加価値化」させることに成功しているケースといえる。特に農業の場合はこれまでの6次産業化に加え、空間的な魅力を付加した「7次産業化」が急務となっている。埼玉県日高市のサイボクハムのケースも、宮崎県日南市の油津商店街のケースも、また福岡県遠賀郡岡垣町のぶどうの樹のケースもこうした空間の価値、いわゆる正の外部性、ここでは空間的な魅力の付加を取り込んだケースで再生に成功している。いずれのケースも地方都市の弱点をプラスに変えるという点で共通している。観光でも近年「産業観光」が話題になっているが、同じように、いわゆる「商業観光」「農業観光」の付加価値化が必要と思われる。

参考文献

1. 足立基浩『和歌山市の農業経営および農地利用に関する一考察』地域研究シリーズ第20号, 2000年
2. 伊藤宗彦・西谷公孝・松本陽一・渡辺紗理菜“オランダのフードバレー（小さな農業大国の食品クラスター）”一橋大学イノベーション研究センター『一橋ビジネスレビュー』62巻3号所収, 2014年
3. 岩田規久男他編『土地税制の理論と実証』東洋経済新報社, 1993年
4. 上野美咲・足立基浩『中心市街地における都市農業の可能性（7次産業化の時代）』和歌山大学経済学会経済理論第375号, 2014年3月
5. 前川俊一・足立基浩『最適開発時期に対する固定資産税の効果』明海大学不動産学部論集, 1996年
6. Adachi, M, Patel, K, 1999, 'Agricultural Land Conversion and Inheritance Tax Effect', Review of Urban and Regional Development Studies 11-2.
7. Arnott, R., 1998, "Neutral Property Taxation" Proceedings of AREUES conference at Maui U.S.A.
8. Bentsick, B., 1972, "Improving allocation of land between speculator and users: taxation and paper land", The Economic Record, Vol.48, pp18-41.
9. Anderson, J. E., 1993, "Land Development, Externalities, and Pigouvian Taxes", Journal of Land Economics 33, pp.1-9.
10. Bar-Ilan, A and W. Strange., 1996, "Urban Development with Lags", Journal of Urban, Economics, Vol. 39, pp87-112.
11. Capozza, D.R., and Li, Y., 1994, "The intensity and timing of investment: The case of land," American Economic Review, Vol.84, No.4, pp889-904.
12. McDonald, R. and Siegel, D., 1986, "The Value of waiting to invest," Quarterly Journal of Economics, Vol. 101, No.4, pp111-144.
13. Patel, K., and Sing, T. F., 1999 "Empirical Evaluation of the value of waiting to invest", The AREUEA International conference proceeding, p1-p16.
14. Quigg, L., 1993, "Empirical Testing of Real Option Pricing Models," The Journal of Finance, Vol.68, No.2, pp.621-639
15. Skouras, A., 1978 "Non-neutrality of Land taxation", Public Finance, No.1-2 Vol. XXX12/XXX12. pp113-134.

A Study of the Space Management and Agribusiness with Respect to Idle Land in Local Town: Site Value Added by Green Sites

Motohiro ADACHI, Misaki UENO

Abstract

There has been a sharp increase in idle land and vacant shops in local town centre since 1990s in Japan. This study examines in what way these idle sites can be developed to urban land use with a special reference to ‘temporally land use’ such as green sites with farming activity. We firstly set up a conventional economic model with respect to wealth maximizing value’s framework. Then we solve the problem by differentiating the model with respect to timings, which brought about optimal. Timing for land development. Then we examine the result with case studies relying upon our interview survey conducted in Miyazaki, Fukuoka and Saitama areas. This paper concludes that there is a possibility that urban green sited will contribute the efficient urban land use.